



**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Séance du 15 septembre 2022 (18h30)
SALLE ETABLE- LA LOMBARDIERE**

**DGA Ressources
Service des Affaires Juridiques,
Administratives et Foncières**

Membres titulaires	: 55
En exercice	: 55
Membres suppléants	: 23
Présents	: 37
Votants	: 46
Convocation et affichage	: 08/09/2022
Président de séance	: Monsieur Simon PLENET
Secrétaire de séance	: Monsieur Christophe DELORD

Etaient présents en qualité de conseillers titulaires : Nicole ARCHIER, Hugo BIOLLEY, Sylvie BONNET, Maryanne BOURDIN, François CHAUVIN, Nathalie CLÉMENT, Sylvette DAVID, Olivier DE LAGARDE, Christophe DELORD, Gilles DUFAUD, Laurence DUMAS, Maxime DURAND, Christelle ETIENNE, Bruno FANGET, Christian FOREL, Jérémy FRAYSSE, Louis-Claude GAGNAIRE, Frédéric GONDRAND, Denis HONORE, Thierry LERMET, Danielle MAGAND, Edith MANTELIN, Laurent MARCE, Antoine MARTINEZ, Christian MASSOLA, Catherine MICHALON, Richard MOLINA, Patrick OLAGNE, Ronan PHILIPPE, Simon PLENET, Yves RULLIÈRE, René SABATIER, Denis SAUZE, Antoinette SCHERER, Myriam SERVY-CHANAL, Michel SEVENIER, Laurent TORGUE.

Pouvoirs : Assia BAIBEN-MEZGUELDI (pouvoir à Jérémy FRAYSSE), Damien BAYLE (pouvoir à Christelle ETIENNE), Brigitte BOURRET (pouvoir à Christian MASSOLA), Clément CHAPEL (pouvoir à Danielle MAGAND), Claudie COSTE (pouvoir à Laurent MARCE), Romain EVRARD (pouvoir à Edith MANTELIN), Cécilia FARRE (pouvoir à Sylvette DAVID), Yves FRAYSSE (pouvoir à Laurent TORGUE), Juanita GARDIER (pouvoir à Catherine MICHALON), Martine OLLIVIER (pouvoir à René SABATIER), Agnès PEYRACHE (pouvoir à Patrick OLAGNE).

Etaient absents et excusés : Carlos ALEGRE, Christian ARCHIER, Jean-Yves BONNET, Virginie BONNET-FERRAND, Nadège COUZON, Pascal PAILHA, Marc-Antoine QUENETTE.

**CC-2022-312 - ATTRACTIVITÉ ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - HABITAT
- CONVENTION DE PLAN DE SAUVEGARDE 2022-2027 DE LA COPROPRIETE
BEAUREGARD A ANNONAY**

Rapporteur : Monsieur Simon PLENET

En mars 2021, Annonay Rhône Agglo a lancé la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur la copropriété Beauregard, située au Nord-Ouest d'Annonay, 59 rue Font Chevalier, avec les objectifs suivants :

- réaliser un diagnostic détaillé de la situation de la copropriété, pour comprendre l'étendue de ses difficultés et d'évaluer les forces et les faiblesses ;
- apprécier le besoin d'intervention publique et la faisabilité d'un dispositif de redressement ;
- mobiliser les copropriétaires autour du diagnostic et de tester leur capacité à s'investir dans une éventuelle phase opérationnelle.

Construits en 1962 et d'abord gérés par un bailleur social, les cinq bâtiments (111 logements) du 59 rue Font Chevalier sont devenus la copropriété Beauregard en 1981, du fait de la vente progressive des logements sociaux à des particuliers

jusqu'en 2017, date à laquelle le bailleur social initial a perdu son accréditation et a dû revendre le restant de son parc à Ardèche Habitat (32 logements).

En 2018, le syndic en place s'est avéré défaillant et le conseil syndical a fait élire un remplaçant qui a éprouvé de grandes difficultés à la reprise de la gestion. Beaucoup de copropriétaires mécontents de la gestion de la copropriété (entretiens des parties communes et des espaces verts réalisés à minima) ont cessé de payer les charges de gestion, portant le montant des impayés à 53,4 % du budget voté en 2022. La défaillance des instances de gestion a précipité la copropriété dans une spirale de dégradation, marquée par la dépréciation des prix de l'immobilier, et les risques d'insolvabilité des habitants.

L'étude pré-opérationnelle a donc conclu que, par l'existence d'un cumul de difficultés importantes, la copropriété Beauregard entre dans le champ d'action du Plan de Sauvegarde tel que le définit l'article L 615-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) : sont concernées les copropriétés « *confrontées à de graves difficultés sociales, techniques et financières résultant notamment de complexités juridiques ou techniques et risquant à terme de compromettre leur conservation.* »

Le plan de sauvegarde est le cadre privilégié d'une intervention publique lourde sur les copropriétés les plus en difficulté. C'est une démarche incitative, globale et partenariale dont l'objectif principal est de restaurer le cadre de vie des habitants et de redresser la situation d'immeubles en copropriété cumulant des difficultés importantes.

La stratégie de redressement de la copropriété Beauregard est décomposée en 8 axes :

- Animation et appui aux instances de gestion,
- Redressement financier,
- Accompagnement social,
- Lutte contre l'habitat indigne,
- Amélioration de la qualité de vie,
- Clarification du cadre juridique,
- Portage immobilier,
- Réalisation d'un projet de travaux.

La convention de Plan de Sauvegarde, ci-annexée, est la formalisation contractuelle du programme d'intervention déterminée à l'issue de l'étude pré-opérationnelle : elle constitue le cadre de travail de l'action publique sur cette copropriété pendant les cinq prochaines années.

Annonay Rhône Agglo est maître d'ouvrage du dispositif, et s'engage à :

- Mobiliser un agent du service habitat sur les fonctions de « coordinateur » du dispositif ;
- Mettre en place et financer une équipe opérationnelle sur la durée de la présente convention ;
- Solliciter l'Anah afin de prévoir l'engagement annuel des subventions prévues pour le financement du suivi-animation ;
- En dernier recours, si l'acquisition à l'amiable par Alliade Habitat des biens jugés pertinent n'est pas possible, préempter ces derniers pour la mise en œuvre de l'axe de redressement « portage immobilier ».

Sur le volet ingénierie, la participation financière d'Annonay Rhône Agglo se décline ainsi :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total HT
	Nov. à Déc. 2022	2023	2024	2025	2026	Jan. à Oct. 2027	
Total	13 300 €	81 000 €	81 000 €	81 000 €	91 000 €	67 700 €	415 000 €
Suivi- animation (HT)	12 000 €	73 000 €	73 000 €	73 000 €	83 000 €	61 000 €	375 000 €
Coordonnateur	1 300 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	6 700 €	40 000 €

Le coût de suivi-animation sera subventionné par l'Anah (à hauteur de 50% du montant HT) et par la Caisse des Dépôts (à hauteur de 25% du montant HT).

Le poste de coordonnateur sera subventionné par l'Anah à hauteur de 50%.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 321-1 et suivants, L615-1 à 5, R.321-1 et suivants et R 615-1 à 5,

VU la délibération du Bureau Communautaire 20 mai 2021 concernant le lancement d'une étude pré-opérationnelle pour la définition et la mise en place d'un dispositif de redressement sur la copropriété Beauregard à Annonay ;

CONSIDERANT que la copropriété Beauregard cumule des difficultés techniques, sociales, financières et de gestion, confirmées dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle commanditée par Annonay Rhône Agglo en mars 2021,

CONSIDERANT la nécessité d'engager un Plan de sauvegarde pour la copropriété Beauregard qui doit permettre d'accompagner sur 5 ans le redressement global de la copropriété, ceci ayant été entériné lors de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde réunie le 12 mai 2022 sous la présidence de Monsieur le Préfet de l'Ardèche,

CONSIDERANT que le plan de sauvegarde se formalise par une convention (projet ci-annexé) liant pour 5 ans les différentes parties prenantes du dispositif : Annonay Rhône Agglo, l'Etat, l'Anah, la Caisse des dépôts et consignations, la Ville d'Annonay, la CAF de l'Ardèche, Procivis, Ardèche Habitat, Alliade Habitat, le Syndic et le Syndicat de copropriétaires, chacun formalisant ses modalités d'interventions et son soutien financier,

CONSIDERANT qu'Annonay Rhône Agglo assure la maîtrise d'ouvrage et la coordination de ce dispositif, en missionnant une équipe chargée du suivi-animation sur la durée de la convention,

DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Après en avoir délibéré,

Par 46 voix votant pour

Ne prenant pas part au vote :

Danielle MAGAND, Edith MANTELIN

APPROUVE les termes de la convention du Plan de Sauvegarde 2022-2027 de la copropriété Beauregard entre Annonay Rhône Agglo, l'Etat, l'Anah, la Caisse des dépôts et consignations, la Ville d'Annonay, la CAF de l'Ardèche, Procivis, Ardèche Habitat, Alliade Habitat, le Syndic et le Syndicat de copropriétaires ;

SOLLICITE les aides de l'Anah, de la Caisse des Dépôts et de tout autre financeur pour le financement du suivi-animation de ce Plan de Sauvegarde ;

AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer la convention de la Plan de Sauvegarde 2022-2027 de la copropriété Beauregard ainsi que toutes les pièces afférentes à ce dossier, et à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Davézieux le : 19/09/22

Affiché le : 20/09/22

Transmis en sous-préfecture le : 19/09/22

Identifiant télétransmission : 007-200072015-20220915-35530-DE-1-1

Pour extrait certifié conforme au
registre des délibérations du
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Le Président

Simon PLENET